臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第7197號

01
02
03 原 告 高 端 祿
04 被 告 鄭 國 雄
05 訴訟代理人 鄭 伊 玲
06 被 告 鄭 天 來
07 鄭 秋 月
08 共 同
09 訴訟代理人 鄭 偉 錕
10 被 告 鄭 春 美
11 高 玉 霖
12 0000000000000000
13 高 任 德
14 高 吉 隆
15 0000000000000000

16 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月16日言
17 詞辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金按如附表
20 三變賣價金分配比例欄所示分配比例分配。

21 訴訟費用由兩造依如附表三訴訟費用負擔比例欄所示比例負擔。

22 事實及理由

23 壹、程序部分：

24 本件被告鄭春美、高吉隆經合法通知，均未於言詞辯論期日
25 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之
26 聲請，由其一造辯論而為判決。

27 貳、實體部分：

28 一、原告起訴主張略以：

- 29 (一)坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地（權利範圍4分
30 之1）暨其上同小段1305建號建物即門牌號碼：臺北市○○
31 區○○街0巷0號房屋（權利範圍1分之1）（下稱系爭房地）

01 原登記所有權人係鄭陳秀英，嗣被繼承人鄭陳秀英於民國95
02 年3月5日去世，五名子女即訴外人高鄭霞（下稱高鄭霞）與
03 被告鄭國雄、鄭天來、鄭春美、鄭秋月為其繼承人，渠等應
04 繼分比例各為5分之1，高鄭霞嗣後於112年1月9日逝世，原
05 告與被告高玉霖、高任德、高吉隆係高鄭霞之繼承人，應繼
06 分比例各為4分之1，原告與被告鄭國雄、鄭天來、鄭春美、
07 鄭秋月、高玉霖、高任德、高吉隆現均登記為系爭房地之公
08 同共有人，應繼分比例詳如附表二所示。系爭房地並無因物
09 之使用目的不能分割或契約定有不能分割期限情事，惟兩造
10 迄今無法協議分割，且又系爭房屋面積僅104.02平方公尺，
11 倘依兩造應有部分比例原物分割，可供各共有人利用之面積
12 過小，有損房屋之完整性，亦無獨立之門戶可供各自出入，
13 顯無法發揮經濟上利用價值，顯不適於原物分割，應採變價
14 分割方式，較為公允。為此，原告爰依民法第823條第1項前
15 段、第824條第2項第2款等規定訴請准予變價分割系爭房
16 地，再將所得價金按如附表二所示比例分配等語。

17 (二)為此聲明：兩造共有之系爭房地請准予變價分割，再按如附
18 表二所示應有部分比例分配之。

19 二、被告鄭國雄、鄭天來、鄭秋月抗辯則略以：

20 (一)被繼承人鄭陳秀英生前交代系爭房地應由擔任祖先祭祀責任
21 者繼承，按我國風俗民情祭祀祖先任務係由兒子負責，是被
22 繼承人鄭陳秀英生前意願系爭房地應歸由被告鄭國雄、鄭天
23 來繼承，被繼承人鄭陳秀英口頭交代上情後便聘請范姓代書
24 為見證人，將另2筆田地所有權（即臺北市○○區○○段
25 ○○段00地號、302地號）過戶給女兒即被告鄭春美、鄭秋
26 月及原告之母高鄭霞，被繼承人鄭陳秀英係因考量晚年生活
27 周延保障，遲至95年3月5日過世前仍未正式將系爭房地過戶
28 予被告鄭國雄、鄭天來，導致系爭房地成為被繼承人鄭陳秀
29 英之遺產，原告罔顧被繼承人鄭陳秀英及其母親母親高鄭霞
30 生前意願，恣意訴請分割系爭房地云云，洵屬無理。再者，
31 被告鄭國雄、鄭天來、鄭秋月、鄭春美應有部分已達5分之

01 4，已逾3分之2，渠等同意以每坪約新臺幣（下同）25.75萬
02 元至30.9萬元價格出售系爭房地予被繼承人鄭陳秀英內孫女
03 鄭伊玲（下稱鄭伊玲），買賣總價金約落於810萬元至972萬
04 元間，乃取其平均值890萬元作為出售價格，是原告不得請
05 求變價分割系爭房地，請應同意按上揭價格將系爭房地出售
06 予鄭伊玲。

07 (二)為此聲明：原告之訴駁回。

08 三、被告高玉霖、高任德到庭陳述意見略以：渠等同意原告請求
09 變價分割系爭房地方案等語。

10 四、另被告鄭春美、高吉隆經合法通知，均未於言詞辯論期日到
11 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

12 五、兩造不爭執事實如下：（見本院卷第206、207頁）

13 (一)如附表一所示坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地
14 （權利範圍：4分之1）暨其上同小段1305建號建物即門牌
15 號碼：臺北市○○區○○街0巷0號房屋（權利範圍1分之
16 1）（即系爭房地）原登記所有權人係鄭陳秀英。

17 (二)被繼承人鄭陳秀英於95年3月5日死亡，高鄭霞及被告鄭國
18 雄、鄭天來、鄭春美、鄭秋月係其繼承人（見本院卷第61
19 頁）。高鄭霞及被告鄭國雄、鄭天來、鄭春美、鄭秋月分係
20 被繼承人鄭陳秀英之子女，渠等應繼分比例各為5分之1。

21 (三)高鄭霞後於112年1月9日死亡，原告及被告高玉霖、高任
22 德、高吉隆係高鄭霞之繼承人（見本院卷第75頁）。原告及
23 被告高玉霖、高任德、高吉隆係高鄭霞之繼承人（見本院卷
24 第75頁），渠等應繼分比例各為4分之1。

25 (四)原告與被告鄭國雄、鄭天來、鄭春美、鄭秋月、高玉霖、高
26 任德、高吉隆現均登記為系爭房地之共同共有人。

27 六、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

28 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
29 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不
30 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
31 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有

01 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
02 □以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配
03 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。□原物分配顯有
04 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
05 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
06 有人，民法第823條第1項、第824條第1項至第2項分別
07 定有明文。次按分割共有物，究以原物分割，或變賣共有物
08 分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘
09 束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及
10 全體共有之利益等公平決定之（最高法院84年度台上字第
11 1756號判決意旨參照）。

12 (二)本件原告主張原告與被告鄭國雄、鄭天來、鄭春美、鄭秋
13 月、高玉霖、高任德、高吉隆現均登記為系爭房地之共同共
14 有人，應繼分比例詳如附表二所示等情，業據提出與其所述
15 相符系爭房地之建物暨土地登記第三類謄本（見本院卷第43
16 至52頁）、被繼承人鄭陳秀英繼承系統表（見本院卷第61
17 頁）及高鄭霞繼承系統表（見本院卷第75頁）附卷足憑；又
18 原告及被告鄭國雄、鄭天來、鄭秋月、高玉霖、高吉隆就
19 「系爭房地原登記所有權人係鄭陳秀英，被繼承人鄭陳秀英
20 於95年3月5日死亡，高鄭霞及被告鄭國雄、鄭天來、鄭春
21 美、鄭秋月係其繼承人渠等應繼分比例各為5分之1，高鄭
22 霞後於112年1月9日死亡，原告及被告高玉霖、高任渠等
23 應繼分比例各為4分之1，兩造現均登記為系爭房地之共同共
24 有人」一節均不爭執，已如前述，被告鄭春美、高吉隆均已
25 於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未
26 提出準備書狀爭執者，依民事訴訟法第280條第3項準用第1
27 項之規定，視同自認，準此，原告主張上揭事實，應堪採信
28 為真實。且查，如附表一所示不動產非因物之使用目的而不能
29 分割，復無因物之使用目的或共有人協議而有不得分割之
30 情事，或訂有不分割之期限，則原告依前開規定，請求分割
31 共有物，即屬有據。至被告鄭國雄、鄭天來、鄭秋月雖抗辯

01 則依被繼承人鄭陳秀英生前遺願，系爭房地應由被告鄭國
02 雄、鄭天來繼承，係因故未能於被繼承人鄭陳秀英死亡前無
03 完成產權移轉登記，系爭房地因而列入被繼承人鄭陳秀英遺
04 產云云，然遭原告否認，且渠等就該部分事實未能舉證以資
05 證明自無足採，況被告鄭國雄等3人前揭抗辯要與系爭房地
06 所有權登記現況不符，另渠等抗辯稱被告鄭國雄、鄭天來、
07 鄭秋月、鄭春美均已同意將系爭房地出售予鄭伊玲云云，然
08 未能舉證以實其說，且該部分之抗辯要與原告是否得訴請分
09 割共有物並無直接關連性，是被告鄭國雄、鄭天來、鄭秋月
10 前揭抗辯，均自無足取。

11 (三)再查，系爭房地為加強磚造建築物之1樓，房屋總面積僅
12 104.02方公尺，有建物登記第一類謄本附卷足憑（見本院卷
13 第157頁），倘以原物分割，如單以房屋應有部分計算，最
14 小面積僅5.201平方公尺（計算公式：104.02平方公尺 $\div$ 原
15 告、被告高端祿、高玉霖、高任德、高吉隆應有部分1/20=
16 5.201平方公尺），顯非日常生活居住所能利用；況各共有
17 人分得之部分均有出入之需求，勢必須劃出共同使用之門廳
18 或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之
19 法律關係，不僅減少各共有人得有效利用之空間，且徒增法
20 律關係之複雜化、減損共有物之經濟價值，準此，系爭房地
21 並不適於原物分割。至原告主張採行變賣分割方式，在自由
22 市場競爭之情形下，將使如附表一所示不動產之市場價值極
23 大化，對於共有人而言，顯較為有利，此亦為被告高玉霖、
24 高任德所同意。基此，本院審酌如附表一所示不動產之型
25 態、使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀，
26 認如附表一所示不動產之分割方法，以變價後價金按兩造應
27 有部分比例分配，較為妥適。

28 七、綜上所述，如附表一所示不動產既未訂有不分割之期限，且
29 共有人亦未能達成分割之協議。從而，原告依民法第823
30 條、第824條規定，請求就如附表一所示不動產予以變賣
31 後，將所得價金按如附表三變賣價金分配比例欄所示比例予

01 以分配，為有理由，應予准許。
02 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，
03 經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論
04 列，併此敘明。
05 九、按分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地
06 位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。而定共有物分
07 割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共
08 有人主張之拘束，並係以請求分割共有物之形成權為訴訟標
09 的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，倘由一
10 造負擔全部費用，顯有失公平。故本院酌量兩造之情形，認
11 本件訴訟費用應由兩造各按其就系爭房地之原應有部分比
12 例，即如附表三兩造訴訟費用負擔比例欄所示比例分擔，方
13 屬公允，爰諭知如主文第2項所示，併此敘明。
14 十、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之
15 1，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
17 民事第四庭 法官 李家慧

18 附表一：兩造共同共有物
19

編號	不動產坐落	面積（平方公尺）	權利範圍
1	臺北市○○區○○段○○段00地號土地	125.00	4分之1
2	臺北市○○區○○段○○段0000○號建物即門牌號碼：臺北市○○區○○街0巷0號房屋	104.02	1分之1

20 附表二：各繼承人之應繼分比例（應有部分比例）
21

繼承人	應繼分比例（應有部分比例）
原告高端祿	20分之1
被告鄭國雄	5分之1
被告鄭天來	5分之1

(續上頁)

01

被告鄭秋月	5分之1
被告鄭春美	5分之1
被告高玉霖	20分之1
被告高任德	20分之1
被告高吉隆	20分之1

02

附表三：兩造變賣價金分配比例欄暨訴訟費用負擔比例欄

03

當事人	兩造變賣價金分配比例欄暨訴訟費用負擔比例欄
原告高端祿	20分之1
被告鄭國雄	5分之1
被告鄭天來	5分之1
被告鄭秋月	5分之1
被告鄭春美	5分之1
被告高玉霖	20分之1
被告高任德	20分之1
被告高吉隆	20分之1

04

以上正本係照原本作成。

05

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

06

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07

中 華 民 國 114 年 3 月 6 日

08

書記官 鍾雯芳